

Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação

Perguntas frequentes para locatários

1. O que é a Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação?

A Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação (HSNA - Housing Stability Notification Act) é uma Lei municipal passada pela Cidade de Boston em outubro de 2020 que exige que qualquer locador que esteja planejando encerrar um contrato de locação forneça ao locatário uma **Notificação de direitos e recursos do locatário**.

A HSNA exige que os locadores forneçam esta Notificação de direitos e recursos do locatário aos inquilinos quando o locador iniciar o processo de despejo ou quando o locador decidir que não mais oferecerá ao locatário a possibilidade de renovação de seu contrato de locação. A Notificação de direitos e recursos do locatário deve ser entregue ao mesmo tempo que a Notificação de desocupação.

A Notificação de direitos e recursos do locatário também deve ser entregue a qualquer locatário ao qual seja pedido que deixe uma propriedade. Por exemplo, se alguém estiver comprando uma propriedade em execução hipotecária, ou de um banco ou credor imobiliário, deve entregar esta notificação aos ex-proprietários do imóvel ou aos locatários que morem no imóvel.

A HSNA também exige que locadores e proprietários com a hipoteca em execução enviem uma cópia da Notificação de desocupação ou Notificação de não renovação da locação, junto com um **Certificado de conformidade/serviço**, para o Escritório de Estabilidade na Habitação (Office of Housing Stability) no seguinte endereço:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

2. Por que foi passada essa lei?

A Lei municipal foi aprovada para garantir que locatários e ex-proprietários compreendam seus direitos quando sua locação ou ocupação residencial estiver sendo rescindida, e que saibam sobre as agências que podem ajudá-los.

Em muitos casos, as agências podem ajudar a encontrar financiamento para pagar aluguéis atrasados ou fornecer outros serviços necessários para evitar despejos. Quando não for possível resolver as questões de despejo antes chegar ao tribunal, a HSNA proporcionará aos locatários/ex-proprietários uma oportunidade melhor para obter aconselhamento e/ou representação jurídica.

3. A partir de quando esses requisitos entram em vigor?

A HSNA entra em vigor em 6 de novembro de 2020.

Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação

Perguntas frequentes para locatários

4. O que isso significa para mim como inquilino?

No caso de o locador apresentar a você uma Notificação de desocupação ou Notificação de não renovação ou término da locação, você também deve receber a **Notificação de direitos e recursos do locatário** ao mesmo tempo.

A Notificação de direitos e recursos do locatário explicará seus direitos em um despejo e fornecerá informações sobre agências que podem ajudá-lo durante o processo de despejo e/ou ajudá-lo a procurar uma nova moradia. Você pode contatar o **Escritório de Estabilidade na Habitação (Office of Housing Stability)** pelo telefone **617-635-4200** ou pelo e-mail housingstability@boston.gov se tiver alguma dúvida ou pergunta.

Seu locador é obrigado a fornecer uma cópia da Notificação de desocupação e Aviso de Não Renovação ao Escritório de Estabilidade na Habitação (Office of Housing Stability). A Cidade de Boston não compartilhará suas informações pessoais e não está sujeita a solicitações de registro públicos.

5. Quem tem que obedecer esta lei?

Esta Lei municipal aplica-se a todos os locadores/proprietários com a hipoteca em execução que pretendam encerrar uma locação ou uma ocupação posterior à execução da hipoteca de determinada unidade na Cidade de Boston.

As únicas propriedades isentas são residências em:

1. qualquer hospital, instalação com enfermagem especializada ou instalação de saúde, e
2. uma instalação sem fins lucrativos, cujo objetivo principal é fornecer tratamento de curto prazo, assistência ou terapia para o abuso de álcool, drogas ou outras substâncias.

6. Esse requisito pode ser dispensado?

Não. Os requisitos desta Lei municipal não podem ser dispensados, e qualquer termo de qualquer locação, contrato de aluguel ou outro acordo que pretenda renunciar ou limitar os direitos substantivos ou processuais de um locatário ou ex-proprietário nos termos desta Lei municipal são contrários às políticas públicas, inexecutáveis e nulos.

7. O que devo fazer como inquilino, se não receber a Notificação de direitos e recursos do locatário quando receber a Notificação de desocupação ou a Notificação de não renovação da locação?

As infrações da HSNA são investigadas pelo Escritório de Justiça e Equidade na Habitação (FHE - Office of Fair Housing and Equity) e o departamento responsável pelo cumprimento da lei é o Departamento de Serviços de Inspeção (ISD - Inspectional Services Department). O ISD aplicará uma multa ao seu locador, se as informações exigidas não forem fornecidas a você, e se a violação for corretamente denunciada por você.

Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação

Perguntas frequentes para locatários

Para que o ISD aplique a multa, você precisará fazer o seguinte:

1. Ligar para o FHE pelo telefone 617-635-2500 e explicar que está ligando para informar uma violação da nova Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação. Você também pode ligar para 311 e pedir para falar no FHE.
2. O FHE poderá pedir que você envie suas informações por intermédio de um formulário de cadastro online disponível no site da FHE: boston.gov/departments/fair-housing-and-equity. Se não puder usar o formulário online, você pode enviar toda a documentação necessária pelo correio para o seguinte endereço:

City of Boston
Office of Fair Housing and Equity
1 City Hall Square, Rm. 966
Boston, MA 02201

3. Forneça à FHE um comprovante por escrito de sua locação, como contrato ou recibos de aluguel, ou seu nome em uma Notificação de desocupação ou Petição judicial (outros itens que comprovem a locação podem ser aceitos).
4. Forneça ao FHE uma cópia da Notificação de desocupação ou Petição judicial, e as informações de contato do locador ou do gerente da propriedade.

Salvo disposição em contrário, uma pessoa ou entidade que viole as disposições dessa lei estará sujeita a punição por advertência ou multa, de acordo com as disposições das Leis Municipais da Cidade de Boston e/ou com a Lei Orgânica da Cidade de Boston, mostradas abaixo.

Lei de Notificação para Estabilidade na Habitação (Sec. 10-11.7)

Entidade responsável pelo cumprimento da lei: Departamento de Serviços de Inspeção (Inspectional Services Department)

1ª infração Advertência

2ª infração e infrações subsequentes \$300 por dia

Se o locador violar a HSNA, o processo de despejo **NÃO** é interrompido.